

NOTICE EXPLICATIVE

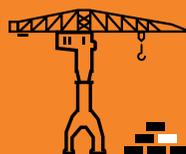
Modification simplifiée n°2



1.bis



Commune de Nantes



INTRODUCTION

Nantes Métropole engage la présente procédure de modification simplifiée du PLUm afin de déployer un projet de résidence sociale selon un procédé constructif rapide d'habitat intercalaire, modulaire, permettant de répondre à une diversité de besoins sur un terrain identifié sur le chemin de la Censive du Tertre, en périphérie de la Piscine du Petit Port et du site de l'Université. Ce type d'offre permet de répondre à une diversité de besoins : grands exclus, réfugiés titrés prioritairement mais aussi étudiants, travailleurs saisonniers ou ouvriers des grands chantiers.

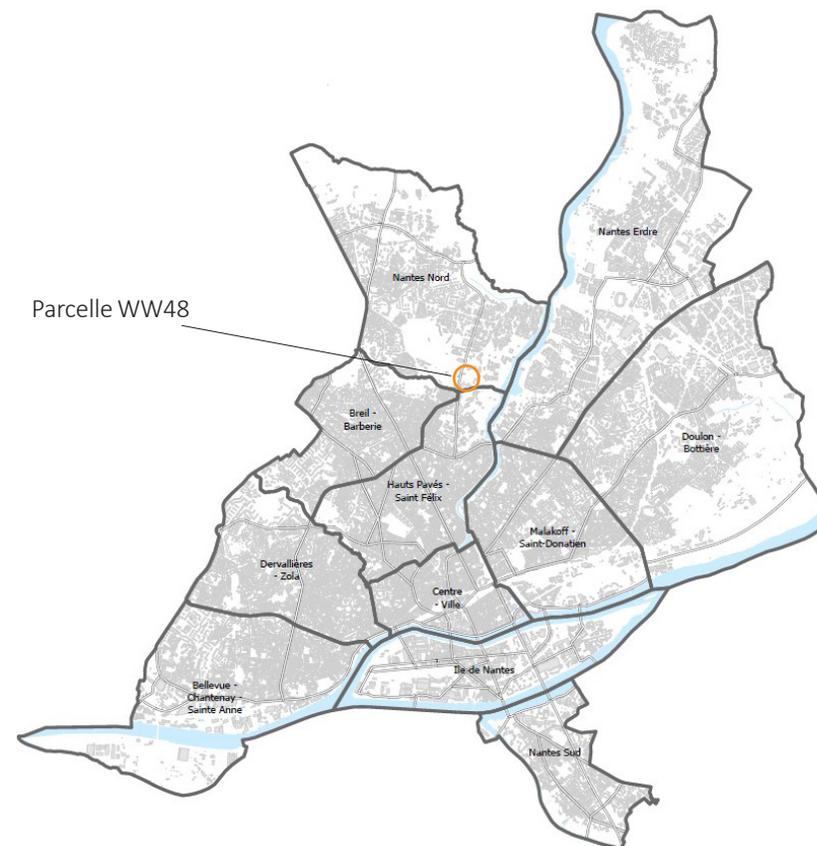
En effet, le territoire métropolitain est confronté à une croissance démographique élevée (+1,5 %/an de croissance démographique entre 2011 et 2016 contre 1 % dans la période 2006-2011), qui génère des besoins en logements et en hébergements importants, que le développement du parc de logements peine à satisfaire.

Cela se traduit par une tension accrue sur le parc de logements métropolitain. On observe ainsi un enkystement des structures d'hébergements pour des ménages précaires. C'est en particulier le cas d'un nombre élevé de réfugiés titrés, statutaires en attente d'un logement dans la métropole nantaise et qui, faute de solutions, restent en présence indue dans les structures d'hébergement destinées aux demandeurs d'asile.

La Métropole, en lien avec la Préfecture, souhaite développer des solutions alternatives à la production de logements de droit commun pour face au manque de fluidité de l'hébergement vers le logement. C'est donc l'ensemble des leviers qui sont mobilisés pour développer des solutions alternatives parmi lesquelles le développement des projets d'habitat modulaire sur des fonciers disponibles. L'objectif est de concevoir et mettre en œuvre rapidement des constructions à vocation d'habitat grâce au procédé constructif de type modulaire.

Un bien a été identifié pour ce faire le long du Chemin de la Censive du Tertre. Il s'agit d'un parking situé à proximité du campus de l'université. Ce site offre une opportunité intéressante pour y déployer un projet de logements modulaires, à proximité de transports en commun, de services (restauration, enseignement) et en limite d'une zone d'équipement (Université) et de loisirs (piscine du petit port, promenade Cens, Hippodrome).

Il est nécessaire au préalable de modifier le zonage du PLUm de cette parcelle afin d'y autoriser du logement ; cette parcelle, classée en US sur le plan de zonage, doit évoluer vers un secteur UMb sur une partie de la parcelle WW48 sise sur la commune de Nantes afin de permettre ce projet d'une centaine de logements modulaires.



I- LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme dispose que :
« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

En l'espèce, la modification envisagée qui consiste à faire évoluer le zonage (de US à UMb) et les hauteurs répond aux critères fixés par l'article L153-41 permettant l'engagement d'une modification simplifiée dans la mesure où le projet de modification n'a pas pour effet :

- « 1° de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

En outre, l'article L.153-47 dispose que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède

de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. (...) »

La présente procédure fait donc l'objet d'une mise à disposition du public.

Les modalités de mise à disposition ont été définies par la décision n°2022-251 de la Présidente de Nantes Métropole, autorisée par délibération du conseil métropolitain.

Au titre de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, la nécessité de réaliser une évaluation environnementale s'impose si les changements apportés au PLUm sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001. De plus, le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a introduit un nouveau dispositif de cas par cas par la personne publique responsable. Toutefois, la mise en œuvre de ce nouveau dispositif est suspendue à la parution de l'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme mentionné à l'article R104-34. En l'attente de la parution de cet arrêté, le dispositif précédent demeure en vigueur.

Ainsi, en application de l'article R. 104-8 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015, l'évaluation environnementale de la procédure de modification du PLUm s'impose si la procédure permet de réaliser des travaux susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Le projet de modification simplifiée n'est pas motivé par la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages

ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et porte uniquement sur un changement de zonage U. La présente modification simplifiée n'a donc pas fait l'objet d'une évaluation environnementale à ce titre.

> La MRAe a été saisie d'une demande d'examen au cas par cas le 22/12/21. Par décision du 04/02/22, elle a décidé de ne pas soumettre ladite procédure à évaluation environnementale compte tenu du fait que le projet de modification simplifiée n°2 du PLUm n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement [...].

Préalablement à la mise à disposition du public, le dossier est soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) prévues par le code de l'urbanisme : l'Etat, la Région Pays de la Loire, le département de Loire-Atlantique, la Chambre de commerce et d'industrie, la chambre des métiers et de l'artisanat, la chambre d'agriculture, la section régionale de conchyliculture, le pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Il est également soumis au maire de la commune concernée ; à savoir le maire de la commune de Nantes. Les avis exprimés sont joints au dossier de mise à disposition (ou, à défaut d'avis exprimés, les courriers de saisine sont joints au dossier de mise à disposition).

A l'issue de la mise à disposition, le bilan de celle-ci sera présenté devant le conseil métropolitain, en vue de l'approbation du projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

II - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DE LA ZONE DU PROJET

Cette évolution du zonage et de la hauteur d'une partie de la parcelle n'a que peu d'incidences dans la mesure où la parcelle est actuellement classée en zone constructible et sans limitation de hauteurs. Il s'agit d'un terrain déjà fortement imperméabilisé et anthropisé utilisé comme parking. Ce projet n'est donc pas constitutif d'une artificialisation supplémentaire. Les espaces boisés classés situés au nord et à l'est de la parcelle sont quant à eux préservés.

Les modifications sont d'une ampleur limitée (l'emprise concernée par le changement de zonage représente environ 4800 m²) et concerne un secteur déjà bâti. En effet le secteur est constitué de bâtiments d'équipements (Université, CROUS, Piscine et Patinoire). Plus au sud, le plan de zonage identifie une zone naturelle sensible (Ns), qui, plus éloignée du site, n'est pas susceptible d'être impactée par le projet. En outre, le périmètre du site Natura 2000 n'est pas concerné par le projet de modification simplifiée.

Comme l'indique le diagnostic de la stratégie locale de gestion des risques inondations (SLGRI) de Nantes, la parcelle n'est pas concernée par le risque d'expansion des crues. De la même manière, le plan thématique cycle de l'eau du PLUM en vigueur n'identifie aucun aléa sur le terrain d'assiette du projet.

Cartographie du diagnostic de la stratégie locale de gestion des risques inondations



III - DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Il s'agit de permettre la création de logements dans un secteur urbanisé qui en comporte déjà, à proximité des voies d'accès, transports en commun, commerces et services. Le changement de zonage n'aggrave en rien la situation du terrain au plan environnemental. En effet, le type d'habitat modulaire envisagé ne nécessite pas la réalisation de fondations.

Le projet de modification simplifiée ne présente pas d'enjeux environnementaux ni sur la santé humaine.

En conclusion, le projet de modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil.

II- LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLUM

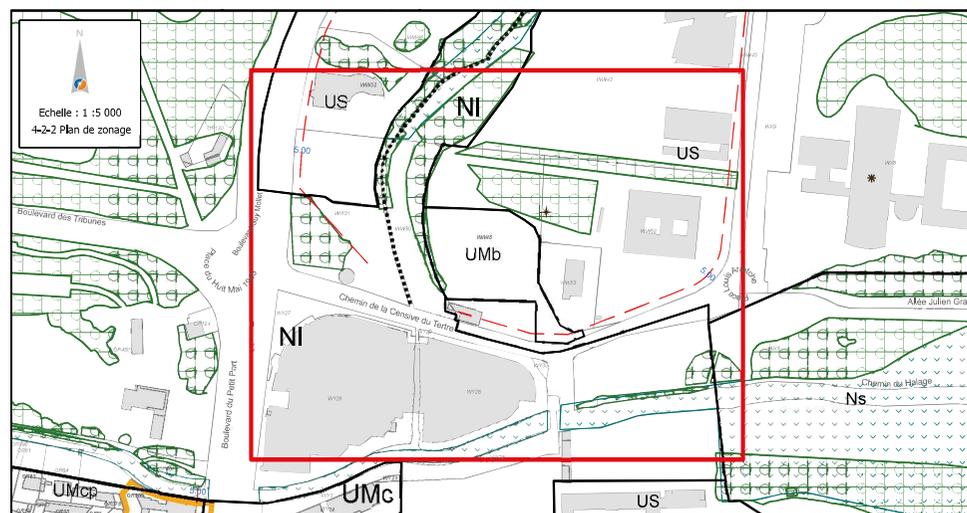
II-1 Evolution du zonage relatif à la parcelle WW48

La parcelle objet de la présente procédure est un parking situé à proximité directe des sites de l'université de Nantes ; le foncier appartient à la métropole ; le parking est aujourd'hui utilisé.

Lors de l'approbation du PLUm par délibération du 5 avril 2019, il a été décidé de classer l'intégralité de cette parcelle en zone US (dédié aux grands équipements d'intérêt collectif et de services publics). En effet ce site accueille un parking desservant la piscine du petit port et s'intègre à l'espace du campus universitaire à proximité des bâtiments d'enseignement et d'équipement. Ce zonage US ne permet pas l'implantation de logements.

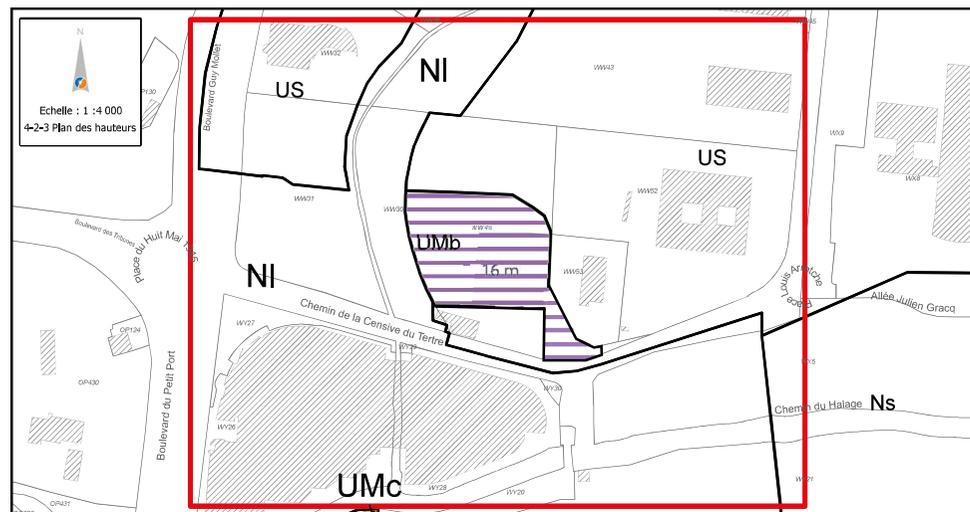
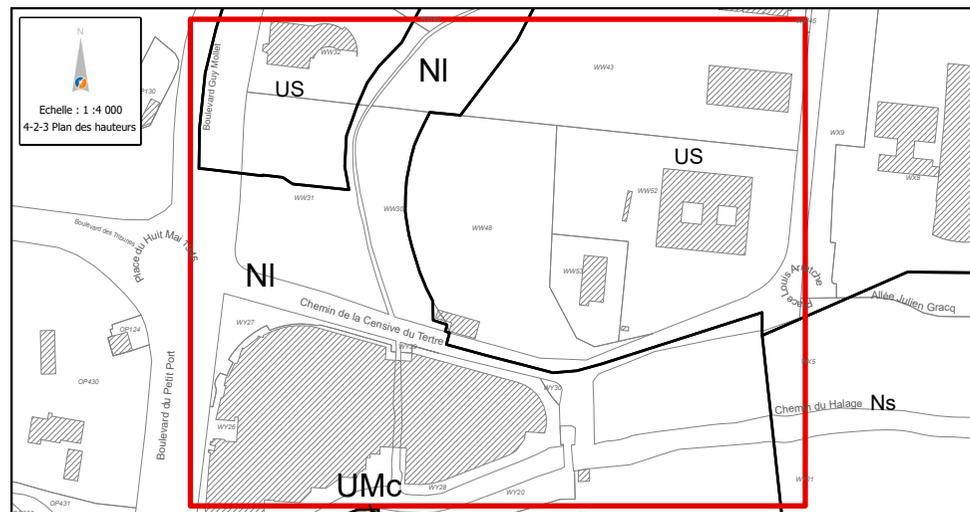
Afin de ne pas remettre en cause la vocation d'équipements du site, seule la partie de la parcelle cadastrée n°WW48 concernée par le projet de logements modulaires voit son zonage évoluer sur une partie de son emprise (soit une emprise d'environ 4800 m² sur un total de 8969 m²).

Le zonage UMb, spécialement dédié aux secteurs de projets, et sur foncier public maîtrisé, est adapté en l'espèce pour permettre du logement et de l'hébergement au cœur d'un site dont la morphologie urbaine et la vocation restent très variées.



II-2 Evolution des hauteurs sur la parcelle PV571

Les hauteurs, non limitées en US, doivent être fixées du fait de l'évolution du zonage vers UMb.
Il est proposé de fixer à 16 mètres la hauteur maximale hors tout.



II-3 Evolution du plan de secteurs de renforcement de la mixité sociale

Du fait de l'évolution du zonage US vers UM, des règles relatives à la mixité sociale doivent être définies en cohérence avec les objectifs fixés par le Plan Local de l'Habitat.

Sont appliqués les mêmes taux que ceux en vigueur sur les parcelles avoisinantes. Les secteurs sont en effet déterminés en fonction du taux de logements par IRIS et section cadastrale. Le taux de logement social imposé varie proportionnellement à la taille de l'opération.

En conséquence, le plan de zonage 4.2.2 (planche n°H20) est modifié comme suit :



CONCLUSION

Bilan des surfaces :

Ce projet impacte le zonage à hauteur de 0,48 ha.

Surfaces des zones du PLUm (en ha) :

US : 291 (à l'échelle de la Ville de Nantes) et 1232 (à l'échelle de la Métropole)

UMb : 829 (à l'échelle de la Ville de Nantes) et 1269 (à l'échelle de la Métropole)

